

# LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

# Texte ou base légale

- Article L134-1 du code de la construction et de l'habitation.
- Article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 (modifié par ordonnance du 8 juin 2005) : « un dossier de diagnostics techniques, fourni par le bailleur est annexé au contrat de location lors de la signature ou de son renouvellement et comprend à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007, le DPE ».

# Champ d'application

- Vise en principe tous les type de baux :
  - Habitation,
  - Professionnel,
  - Commercial,
  - Meublé,
  - Location saisonnière.

# A quel moment ?

- Le texte (article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989) vise :
  - les contrats conclus à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007,
  - les renouvellements de baux.

# Quid des baux reconduits par tacite reconduction ?

- Combinaison des articles 3-1 et 10 de la loi du 6 juillet 1989 nous conduit à une interprétation littérale excluant le DPE pour les baux reconduits tacitement :
  - Aucune volonté de « reformaliser »
  - Aucun contrat
  - Donc pas de DPE.
- Renvoi à la brève sur extranet du 27 avril 2007 faisant part de la position officielle des services juridiques de la fédération à ce sujet.  
Dans extranet : actualités juridiques/gérance/bail d'habitation/droits et obligations.

# Par qui doit être délivrer le diagnostic ?

- Le bailleur, ce qui implique l'administrateur de biens mandaté ou toute personne ou organisation habilitée.

Pour les nouveaux lots confiés en gérance, se reporter :

- au mandant de location,
- au mandat de gérance.

→ Renvoi à la lettre sur extranet du 9 mars : actualités juridiques/gérance/bail d'habitation/droits et obligations.

# Qui peut établir le DPE ?

- Le DPE est établi par une personne qui répond à certains critères de compétences et ayant souscrit une assurance R.C.P.
- A compter du 1<sup>er</sup> novembre 2007, toute personne qui effectue un diagnostic doit être certifiée par un organisme accrédité.
  - Cette certification est délivrée pour 5 années.

# Bien-fondé du DPE

1. Renseigner l'occupant ou le futur occupant :
  - sur la quantité d'énergie consommée,
  - sur les recommandations formulées pour diminuer la consommation en énergie.
2. Dans l'esprit du protocole de Kyoto visant la réduction d'émission de dioxydes de carbone (gaz à effet de serre) d'ici 2010, sensibiliser la population aux problèmes liés au réchauffement de la planète.

# Contenu du DPE

- R 134-2 et 3 du CCH
  - Arrêté du 3 mai 2007, JO du 17 mai 2007
- Le logement est classé par une étiquette énergie le situant dans une grille d'évaluation classant les bâtiments selon leur performance énergétique.
- Le diagnostic est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.
- L'arrêté du 3 mai 2007 définit 3 modèles détaillés du contenu du DPE (dont un spécifique, simplifié pour les locations saisonnières).

Renvoi à la brève du 22 mai 2007

# Durée de validité du DPE

- 10 ans
- Quand le DPE a été réalisé en vue de la mise en vente ou de construction d'un logement (cf. R. 134-1 à R. 134-5 du CCH), il tient lieu de diagnostic pour la mise en location d'un logement.

# Sanction

Défaut de DPE → aucune sanction.

Retenons que le DPE est un document créé dans le but d'informer le locataire ou le futur locataire et que ce dernier ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique.

→ Dans extranet : juridique/les indispensables/fiches pratiques/diagnostic immobilier : tableau récapitulatif.

# Rappel sur les autres diagnostics

- A compter du 12 août 2008 : le constat de risque d'exposition au plomb devra être annexé à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en totalité ou en partie à usage d'habitation (pour les immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949). Nous aurons l'occasion d'en reparler d'ici là.

# Evolution probable en matière de diagnostics en rapport avec la location

- à propos du gaz.
- à propos de l'électricité.
- à propos de l'assainissement.

# Conclusion

La commission AB reste vigilante. Il est vivement conseillé aux administrateurs de biens d'utiliser tous les documents et imprimés mis à leur disposition sur extranet et de consulter régulièrement le site [www.fnaim.org](http://www.fnaim.org) pour toute information sur l'évolution de la législation.